--- Trelew, de septiembre de 2017.-

--- **AUTOS Y VISTOS**: estos autos venidos al acuerdo a los fines previstos en el artículo 293 del CPCC; y ----------

--- **CONSIDERANDO:** ----------

--- **I**.- A fojas 637/642 vta. esta Sala dictó la sentencia interlocutoria Nº 031/2017 SIE, en la que rechazó el recurso de apelación por carecer de agravio dado lo expuesto en el considerando y en consecuencia confirmó la Sentencia Interlocutoria Nro. 070/2017 de fs. 595/610 en cuanto impone continuar las actuaciones según su estado y con los alcances dispuestos precedentemente. Impuso las costas de la Alzada en el orden causado (arts. 69 segundo párrafo y 70 del C.P.C.C.) y reguló los honorarios por su actuación en segunda instancia a los letrados intervinientes.----------

Contra esta sentencia a fs. 647/652 vta., la parte demandada interpuso recurso extraordinario de casación por violación de la ley o doctrina legal (art. 291 inciso "a" del CPCC).----------

--- **II**.- **<u>EXAMEN FORMAL</u>**: ----------

--- <u>Sentencia interlocutoria Nº 031/2017 SIE:</u> ----------

- La resolución de la alzada previo rechazar el recurso de apelación por carecer de agravio confirmó la sentencia interlocutoria Nro. 070/2017 en cuanto impone continuar con las actuaciones según su estado, dado que ello en nada afecta al interés del recurrente. Señaló además que la nulidad de la Resolución Administrativa Nro. 2063/15 dictada por el IPVyDU en el Expediente Nro. 1922/15 M.I.P. y S.P. debe ser interpuesta y discutirse en sede administrativa toda vez que excede el marco de la presente causa (fs. 640 vta., 3° párr.). Postuló que todo acto de disposición de un beneficiario respecto de la adjudicación que configure una pretendida transferencia, cesión, locación o imposición de gravámenes sobre dicho derecho de adjudicación requiere necesariamente de la autorización del organismo provincial, conforme claramente lo prevé el art. 23 de la XXV N° 5 (fs. 641, 1ª parte del 2° párr.), refiriendo que el ejecutado en autos no es propietario de la vivienda pues el titular registral de la misma continúa siendo el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de modo que el ejecutado sólo titulariza el derecho derivado de la adjudicación que el Instituto le otorgara oportunamente tal como surge de la Resolución Nro. 1207/92-IPVyDU que luce a fs. 192/194, y por consiguiente lo único que se ha rematado en autos son los derechos y acciones que el Sr. N. Mevin F. posee sobre dicho derecho de adjudicación que consisten en obligaciones que debe cumplir (fs. 641, 1° y 2° apart. del 3° párr.). Distinguió que no puede ser asimilado el carácter de "adjudicatario" con la calidad de "propietario", siendo que "adjudicatario" implica la asignación del inmueble en carácter de venta supeditada a una condición suspensiva, cual es la concreción de los actos jurídicos posteriores pendientes de cumplir (fs. 641, 4° párr), y este compromiso de transferencia del dominio se halla supeditada únicamente a la satisfacción de los demás requisitos exigidos reglamentariamente, que es aquello que en la práctica implica la adjudicación otorgada por el I.P.V. (fs. 641 vta., 1ª parte del 2° párr.). Explicó que la "adjudicación precaria" otorgada se trata de un acto por medio del

UBALDO R. AGUILERA
SECRETARIO

cual la Administración asigna al solicitante un derecho de adjudicación sobre un inmueble cierto y determinado, con ajuste a todos y cada uno de los requisitos emergentes del marco legal de aplicación para que, una vez cumplidos, pueda obtener la transferencia dominial de la propiedad a través de la escritura respectiva, deviniendo recién allí el ‘‘adjudicatario’’ en ‘‘propietario’’ del inmueble (fs. 641 vta., 4° párr.) y dado el carácter que ostentaba el ejecutado antes de la subasta del mismo respecto del bien, esto es adjudicatario, debe entenderse que lo dispuesto Resolución Nro. 2063/15IPVyDU -que luce a fs. 479/480- importó sólo cambiar la titularidad sobre la mentada adjudicación reconociéndola a la Sra. J. M. S. merced a su calidad de adquirente en subasta a los fines de viabilizar la futura y potencial escrituración de la vivienda. Pero ello no implicó la pérdida de tal derecho de posesión del bien, que con motivo de la originaria asignación en adjudicación en los términos y extensión antes descriptos, le fuera entregado a la aquí ejecutada (fs. 642, 2° párr.). Consecuentemente refirió que una vez cumplido con lo ordenado por esta Alzada en el resolutorio de fs. 464/465vta. deberá la cesionaria de los adquirentes en subasta nombrada precedentemente ocurrir por la vía que corresponda a fin de dirimir quien tiene un mejor derecho a poseer el inmueble en cuestión (fs. 642, 3° párr.).----------

--- **III.- <u>AGRAVIOS</u>**: ----------

- **<u>Violación de la ley o doctrina legal (</u>**<u>art. 291 inciso ‘‘a’’ del CPCC)</u>: ----------

Dice el casacionista que se agravia porque la sentencia puesta en crisis es contraria a la interpretación efectuada por el STJCh en el precedente dictado en autos caratulados "F., N. en autos: "A., A. c/ F., N. s/ Ejecutivo" s/ solicita" (Expte. N° 24.241-F-2015) del 6 de junio de 2015, que en el fallo consagra la doctrina que señala que *"... el Juez de grado ha omitido considerar la legislación vigente que veda ejecutar los derechos sobre vivienda sociales (art. 23 de la Ley XXV, No. 5), de la que se extrae que cuando estamos en presencia de una vivienda social, permitir que la vivienda sea ejecutada por un acreedor corriente, cuando la beneficiaria de la titularidad administrativa vive en el Inmueble con sus hijos, implicaría una cabal desnaturalización del régimen protectorio de la familia y el propio sentido de la vivienda social ...’’* (fs. 649, 3° párr.). Señala que una vivienda social, tanto el bien, como los derechos y acciones que sobre el mismo tiene un adjudicatario, no pueden ser ejecutados por un acreedor corriente, cuando la beneficiaria de la titularidad administrativa vive en el inmueble con sus hijos, porque ello implicaría una cabal desnaturalización del régimen protectorio de la familia y el propio sentido de la vivienda social. Aduce que viabilizar el remate de derechos y acciones sobre una vivienda social en función de una deuda contraída con un acreedor corriente, es una manera de, elípticamente, violentar y desnaturalizar el instituto y su función tuitiva (fs. 652, 2° y 3° párr.). Destaca que la sentencia del STJCH que señala que la legislación vigente "veda ejecutar derechos", y la transferencia de derechos y acciones sobre las viviendas sociales están fuera del comercio y el titular de la adjudicación sólo puede ser privado de ella en función del incumplimiento de alguna de las obligaciones que impone Ley XXV-5 (antes 1134), y no como consecuencia de la ejecución de una deuda contraída, situación que no puede ser avalada por acto administrativo, como entiende el a-quo, ya que el mismo es nulo de nulidad absoluta e insanable (fs. 652, 4°, 5° y 6° párr.).---------- **IV.**- La sentencia

que se cuestiona reviste el carácter de interlocutoria, de manera que en principio quedaría excluida de ser impugnada a través de la vía extraordinaria de casación. Mas, en función del eventual perjuicio irreparable que la denegatoria pudiera irrogar al recurrente, como consecuencia de la etapa procesal de ejecución de sentencia por la que atraviesan las presentes actuaciones, y la naturaleza de la cuestión, con tales alcances puede considerarse equiparada a una sentencia definitiva

(Sala "B", SIC 3/00).----------

Ello así, frente a la posibilidad de provocar un perjuicio de imposible o insuficiente reparación ulterior, puede entenderse que la resolución de fojas 637/642 vta., dictada por esta Cámara reviste la naturaleza de definitiva, lo que le imprime potencial aptitud para sortear el carácter interlocutorio de esta (CSJN Fallos 280-228, 277-201, entre otros; Sagúes, N. Pedro, "Recurso extraordinario", Ed. Depalma 1984, p. 296). -------- Se halla concretamente alegada en autos la causal de violación de la ley o doctrina legal (art. 291 inciso "a" del CPCC), en violación de normas constitucionales, estando potencialmente comprometidos principios superiores –valor justicia- el derecho de propiedad, vivienda digna (arts. 14 y 17 CN), tanto como el propósito perseguido por la uniformidad de la jurisprudencia que es dar resguardo y efectividad a la igualdad jurídica de los justiciables.----------

---------- Por otra parte, la crítica expuesta por el recurrente, involucra lo normado por la Ley XXV-5, art. 1º, 2do párrafo que dispone: "*Tendrá por objeto mejorar las condiciones higiénicas, técnicas de seguridad económica y sociales de la vivienda urbana y rural y en general el mejoramiento de la calidad de vida de la población en todo el territorio de la Provincia, tendiendo simultáneamente a solucionar el déficit habitacional de la misma; a tal efecto queda facultada para celebrar toda clase de contratos o convenios que se relacionen con su finalidad*", la invocación de aplicación de oficio de normas de orden público, de gravedad institucional, de ocultamiento de la verdad jurídica objetiva, de contradicción con lo resuelto a fs. 562/565 mediante S.I. Nº 14/ S.R.O.E./2016, de la garantía constitucional consagrada por el art. 17 de la CN y de haber omitido este Tribunal tratar cuestiones planteadas, importa una fundamentación objetiva suficiente, la que, analizada en abstracto, muestra potencialidad revocatoria adecuada y abastece los extremos exigidos por el artículo 292 inciso "a" del Código Procesal Civil y Comercial.---

---

--- El fino carril por el que transita el citado motivo lleva a esta Cámara a la convicción de que puede el caso objeto de recurso en autos, encuadrarse dentro de aquellos hechos muy excepcionales, conectados con situaciones de necesidad pública como es el tema de la vivienda, que requieran que el derecho judicial dé respuesta conveniente y previsora en cuanto a la admisibilidad formal del recurso (Sagues, N. P., ob. cit., Tº II, p. 731).----------

UBALDO R. AGUILERA
SECRETARIO

--- El análisis integral de los agravios expuestos para sustentar esta causal encamina a la conclusión de hacer lugar excepcionalmente a la admisibilidad formal del recurso de casación con fundamento en el artículo 291 inciso "a" del Código Procesal Civil y

Comercial del Chubut. ----------

--- En mérito de lo expuesto, la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial del Nordeste del Chubut, **RESUELVE**: ----------

--- 1º) Declarar la admisibilidad formal del recurso de casación interpuesto a fs. 647/652 vta., contra la SIE Nº 031/2017 dictada por esta Sala .----------

3º) Tener al recurrente por constituido el domicilio procesal en la ciudad de Rawson.- ---

4º) Notificar a la parte no recurrente de la concesión del recurso, intimándola para que en el término de dos (2) días constituya domicilio en la ciudad de Rawson, sede del Superior Tribunal de Justicia del Chubut, bajo apercibimiento de ley (art. 294 del C.P.C.C.).---------- ---

5º) Hecho, remítase al Superior Tribunal de Justicia sirviendo la presente de atenta nota de elevación.----------

--- 6°) Regístrese y notifíquese. ----------

ALDO LUIS DE CUNTO	RAUL A. VERGARA	SERGIO R. LUCERO
JUEZ DE CAMARA	PRESIDENTE	JUEZ DE CAMARA

--- **REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2017 - SIE - CONSTE**.----------